

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0433383

שינוי ייעוד קרקע, חלוקה למגרשים, קביעת הוראות וזכויות בניה - ג/22801

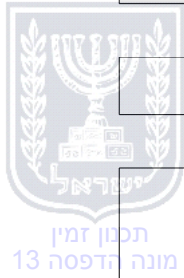
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/11/2017

לאשר את התוכנית

01/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה, ושינוי בהוראות בניה לפי הקיים ולפי בניה מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינוי ייעוד קרקע, חלוקה למגרשים, קביעת הוראות וזכויות בניה -ג/22801	

מספר התכנית	261-0433383
-------------	-------------

שטח התכנית	2.509 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** גבעות אלונים

קואורדינאטה X 224300

קואורדינאטה Y 746550

1.5.2 תיאור מקום

כפר מנדא שכונת אלמעברה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות : כפר מנדא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מנדא	אלמעברה		

שכונה שכונת אלמעברה כפר מנדא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17571	מוסדר	חלק		7, 17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

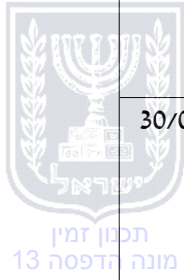
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7676	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7676 ממשיכות לחול.	4486	1861	30/01/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פדל עאלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פדל עאלם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/05/2016	פדל עאלם	31/05/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זיאד זידאן			כפר מנדא	(1)		04-9863574	04-9863574	
	פרטי	עבד אלסלאם זידאן			כפר מנדא	אלמעברה) (2		04-9863574	04-9863574	
	פרטי	פאטמה זידאן			כפר מנדא	אלמעברה) (2		04-9863574	04-9863574	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא שכונת אלמעברה.

(2) כתובת: כפר מנדא רחוב אלמעברה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיאד זידאן			כפר מנדא	(1)		04-9863574	04-9863574	
פרטי	עבד אלסלאם זידאן			כפר מנדא	אלמעברה) (2		04-9863574	04-9863574	
פרטי	פאטמה זידאן			כפר מנדא	אלמעברה) (2		04-9863574	04-9863574	

(1) כתובת: כפר מנדא שכונת אלמעברה.

(2) כתובת: כפר מנדא רחוב אלמעברה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זיאד זידאן			כפר מנדא	(1)		04-9863574	04-9863574	
בעלים	עבד אלסלאם זידאן			כפר מנדא	(2)		04-9863574	04-9864574	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פאטמה זידאן			כפר מנדא	אלמעברה (3)		04-9863574	04-9863574	

(1) כתובת: כפר מנדא שכונת אלמעברה.

(2) כתובת: כפר מנדא, שכונת אלמעברה..

(3) כתובת: כפר מנדא רחוב אלמעברה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פדל עאלם		עאלם פדל	כפר מנדא	כפר מנדא		049863574		fadel.arch@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1- שינוי ייעוד קרקע.

2- חלוקה למגרשים.

3- קביעת תנאים וזכויות בניה חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי ייעוד קרקע מ-מגורים א' ל-מגורים ב', מגורים ג', מגורים ומסחר

2- שינוי ייעוד קרקע מ-מגורים א' ל- דרך משולבת.

2-חלוקה לתאי שטח (מגרשים).

3- הגדלת אחוזי בניה (לפי פירוט בטבלת זכויות בניה).

4- קביעת קוי בנין בהתאם למסומן בתשריט.

5- הגדלת תכסית קרקע.

6- שינוי במספרי יחידות הדיור בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

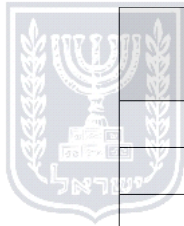


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

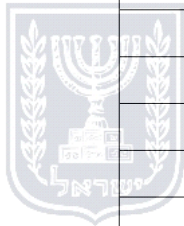
2.509

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	18	+2	20		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,505	+941	3,446		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	250	-137	113		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	106
מגורים ב'	102
מגורים ג'	101, 103, 104
מגורים ומסחר	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	102
להריסה	מגורים ג'	101, 103

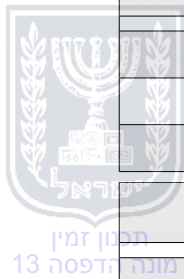
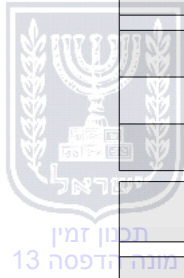
3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	213	8.49
מגורים א'	2,296	91.51
סה"כ	2,509	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	178.7	7.12
דרך משולבת	216.47	8.63
מגורים ב'	409.24	16.31
מגורים ג'	1,378.06	54.92
מגורים ומסחר	326.8	13.02
סה"כ	2,509.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים בלבד.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים ומסחר
4.5.1	שימושים
	1-מגורים 2-מסחר
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א- בתא שטח (מגרש) 105, קומת הקרקע תשמש ל-מסחר. שאר הקומות יישמשו ל-מיגורים בלבד.



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(2) 1-גובה מבנה לא כולל עליית גג בגובה 2.60 ומתקנים טכניים..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																								
	לא יוצאו היתרי בניה ללא מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החנייה ולא יינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל.																								
6.2	חלוקה ו/ או רישום																								
	תנאי למתן היתר בניה הינו עדכון תשריט חלוקה עקב הרחבת דרך הגישה כפי שמוצעת בתכנית.																								
6.3	חשמל																								
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td><td>מציר הקו</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td><td></td></tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td><td></td></tr> </table> על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									

6.3	חשמל
	לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק ה

6.4	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

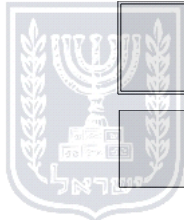
6.6	מקלטים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.8	הריסות ופינויים
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה: הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.9	הריסות ופינויים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לאחר הסדרת נושא הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה ופינוי עודפי הריסות למקום מאושר ע"י הרשות המקומית או המשרד

6.9	הריסות ופינויים
	להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית - מיידי
--	---------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13